

# 捌、都市發展

## 一、綜合企劃

### (一) 市港合作開發舊港區土地

為高雄港蓬萊商港區 1-10、16-18、21 號碼頭開發，逐步促成第 20 工區碼頭棧倉庫群轉型，及分期分區開發與分階段落實負擔回饋協議，市府、臺灣港務公司、航港局於 110 年 1 月 22 日及 4 月 15 日分別召開第 15、16 次港市合作平台會議，確認航港局回饋輕軌等用地約 5.1 公頃移轉時程、因應 110 年 10 月至 111 年舉辦之國慶煙火、臺灣燈會及臺灣設計展等活動，加速港區設施整備期程、第三船渠水域與陸域發展遊艇休閒及觀光遊憩等。

### (二) 持續辦理多功能經貿園區台電特貿三土地招商

亞洲新灣區特貿三為首件本府與國營事業地主合作招商案，為推動 5G AIoT 創新園區、智慧產業及會展聚落，本府調整招商策略，109 年 12 月 17 日市都委會審議通過都市計畫變更案，透過彈性化土地使用管制及都市設計，促使民間投資研提具創新性綜合開發，提供青創世代、5G AIoT 創新企業使用，並滿足產業就業人才居住需求，已於 110 年上半年公告招商，預計 111 年初與實施者簽約。

### (三) 推動多功能經貿園區臺銀商四土地招商

臺灣銀行商四土地 6.64 公頃，鄰近獅甲捷運站及民權路密集住商聚落，適宜金融科技、數位媒體、新創事業、綜合商場及住宅等使用，已完成招商可行性初評，並續與臺銀磋商分期分區合作開發共識，預估 110 年下半年至明年初完成都市計畫變更，111 年下半年辦理首期招商作業。

#### (四) 協助中油高雄煉油廠轉型研發專區

行政院 107 年 12 月核定「循環經濟推動方案」，高煉廠將轉型為「循環技術暨材料創新研發專區」，本府協助中油辦理原材料倉庫歷史建築再利用，預計 110 年下半年提供研發機構(中山科學院)進駐；並已於 110 年 7 月 2 日促請經濟部及中油研提研發專區都市計畫變更草案，加速投資開發，以兼顧產業及地方發展需求。

## 二、區域發展暨審議

### (一) 都市計畫審議

為改善淹水問題、照顧市民居住權益、公共設施用地解編、優化交通改善措施，本市都市計畫委員會共召開 12 次會議(委員會 4 次、專案小組會議 8 次)，計完成 9 件審議案，審議通過之重要案件羅列如下：

1. 改善淹水問題，保障市民安全，審議通過美濃湖排水渠道變更、後

- 勁溪仁武橋至高速公路橋整治工程用地變更案。
2. 照顧市民居住權益，興建社會住宅，審議通過凹子底機十用地、楠梓33期重劃區台糖土地使用分區管制變更案。
  3. 公共設施用地解編還地於民，審議通過原高雄市地區公共設施用地專案通檢、美濃原市一等六處附帶條件地區專案通檢等案。
  4. 優化交通改善措施，審議通過凹子底地區龍德新路拓寬及東延案。
  5. 充實基礎建設，落實國家運動園區長遠發展，審議通過左營原士校營區變更為體育場用地案。

## (二) 非都市土地開發許可審議

110年上半年本市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組共召開4次會議(審查會議1次，專案小組會議3次)，審議通過非都市土地第一次劃定各種使用分區及編定各種使用地類別、使用分區檢討更正2案。

## (三) 高雄市國土計畫

本市國土計畫109年8月5日經內政部國土計畫審議會審議修正通過，並經內政部110年4月15日核定，本府於110年4月30日公告發布實施。後續將由地政局依全國及本市國土計畫功能分區劃設指導，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，辦理國土功能分區及分類劃設作業。

### 三、都市規劃

#### (一) 配合橋頭科學園區辦理都市計畫變更

為推動高雄新市鎮後期轉型設置高雄科學園區擴區規劃增設橋頭第二園區，以群聚鄰近關聯產業形成產業走廊，計畫面積 355 公頃，提供 185 公頃產業專用區供科學園區使用。業經 110 年 6 月 15 日內政部都委會審竣，俟科技部完成環評後，內政部方可核定都市計畫。

#### (二) 降低水患協助防洪治水用地變更

配合水利規劃整治內容檢討變更都市計畫，包括配合美濃湖排水渠道整建工程，美濃湖風景特定區部分已於 109 年 5 月 6 日公告發布實施，美濃都市計畫部分亦於 110 年 8 月 2 日公告發布實施，湖內（大湖地區）L 幹線雨水下水道及抽水站工程案業於 110 年 2 月 4 日公告發布實施。

#### (三) 辦理公共設施用地專案通盤檢討

為妥善解決公共設施用地因劃設保留數十年且長期未取得，致影響民眾權益問題，辦理本市 18 處都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討（仁武、大寮、茄萣、湖內、湖內大湖地區、美濃、美濃湖、岡山、茄萣、燕巢、澄清湖、烏松仁美地區、大社、阿蓮、

岡山交流道、高雄新市鎮既成發展區、楠梓交流道(鳳山厝部分)及原高市地區)，除原高市地區經 110 年 4 月市都委會審竣須續報內政部審議外，餘 16 處計畫區均於內政部審議中，另美濃湖業於 110 年 6 月公告發布實施。

(四) 檢討整體開發區，促進土地有效利用

1. 大社尚未完成都市計畫程序或開闢困難之 4 處附帶條件地區變更案專案通盤檢討，刻於本市都委會專案小組審議中，因附帶條件 5 區徵範圍面積廣大，所有權人數亦逾千人，且區段徵收依法需辦理公益性及必要性評估，於都市計畫公開展覽至今已辦理 1 場公展說明會、5 場意願調查說明會進行相關意願蒐集。
2. 美濃都市計畫 6 處附帶條件地區專案通盤檢討業經 110 年 4 月 30 日經本市都委會審議通過，將續提報內政部審議。

(五) 完備交通路網辦理計畫道路變更

配合林園清水岩(清水寺旁)路段改善開闢工程都市計畫變更案，業於 110 年 7 月 6 日公告發布實施。

(六) 辦理大社特種工業區專案通盤檢討

本案於內政部都委會審議中，已召開 1 次現勘及 3 次專案小組審議，並於 110 年 4 月 21 日檢送內政部營建署第 3 次專案小組補充資料，俟小組委員確認後逕提大會審議，必要時再召開專案小組

審議。

#### (七) 發展文創產業、打造鳳山中城計畫

1. 協助衛武營都會公園三連棟建築活化，爭取文化藝術團體進駐設點，作為文創聚落之先期進駐基地，已多次召開研商會議與現地勘查，探詢相關機構、團體進駐意願。
2. 透過台鐵高雄機廠、衛武營特商區、國泰重劃區台糖商二區等都市計畫檢討，引導土地適性、有效發展，其中國泰重劃區台糖商二區案業於110年8月6日經本市都委會審議通過，其餘刻於本市都委會專案小組審議中。

### 四、都市設計

#### (一) 本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議業務

本市都市設計審議委員會110年1月至6月底共召開31場次會議(委員會18場及幹事會13場)，計審議完成68件，完成10件建築師簽證案。

#### (二) 建置都市設計審議無紙化系統

為提高都市設計審議案量及效能，本府都發局建置「都市設計審議無紙化系統」，結合科技創新應用、簡化服務流程、作業公開透明與案件即時追蹤，每年預期可節省30萬張A3紙張，相當於

少砍 70 棵樹，同時節省人工交換及報告書郵寄時間。系統預計 110 年底模擬上線，於 111 年初辦理教育訓練及說明會。

### (三) 辦理都市設計基準專案通盤檢討

為提高都市設計審議效率及簡政便民，啟動「都市設計基準專案通盤檢討」，於 110 年 2 月提出檢討分析及變更原則、110 年 6 月 23 日公告招標，預計於 110 年辦理都市計畫草案公開展覽，並繼續推動都市計畫審議與公告發布程序。

## 五、社區營造

### (一) 鼓勵社區動員志工改善生活環境品質，展現在地特色

「110 年度高雄市社區營造實施計畫」以多元輔助方案補助實作經費，協助社區改善生活環境品質，展現在地特色，110 年 6 月止，計補助 13 件新增社造點及 78 件維護案，刻正執行中，另有 12 案審查中。110 年永安保寧社區營造作品獲得 2021 建築園冶獎肯定。

### (二) 推動表參道計畫園道兩側建物「微整形」醫美工程

長久以來西部縱貫線鐵道將高雄市中心一分為二，隨著鐵路下地及軌道拆除，15.37 公里鐵道也即將蛻變為嶄新綠園道。本府都發局同步啟動園道兩側建物「微整形」醫美工程，透過建築創意彩繪，讓原本後巷建物以嶄新「門面」，成為都市景觀的新亮點。

截至 110 年 6 月已完成「候鳥返鄉」、「時光流淌」、「時間步伐」等 3 個主題畫作及 8 處牆面彩繪施作。

### (三) 六龜之心再造及延伸計畫

為活化六龜老街，本府於 110 年爭取擴大延伸辦理「六龜之心歷史場域及老街景觀改造計畫」，完成六龜區公所前休憩綠廊及六龜街區人行空間改善，已於 110 年 6 月 29 日完工。

(四) 爭取營建署「城鎮風貌及創生環境營造計畫」經費，推動城鄉建設

行政院於 109 年 6 月 8 日核定營建署 110-115「城鎮風貌及創生環境營造計畫」，110 年度部分，本府已提請議會同意墊付 5,875 萬元（中央補助 4,700 萬元，本府自籌 1,175 萬元），內政部分別於 110 年 3 月 3 日及 5 月 26 日核定本府政策引導型第 1 階段及第 2 階段提案，核定總經費共計 5,800 萬元；另本府競爭型提案「旗山溪左岸-旗尾地景暨創生環境改造計畫」，提案總經費共計 7,500 萬元（中央補助款 6,000 萬元、地方配合款 1,500 萬元），內政部審查中。

## 六、都市更新

(一) 高雄都更 168 專案，加速民間自辦都更

於 110 年 6 月正式核定前金區土地銀行都更案，已報核審議中都

更案(含重建、整建及維護)計有高雄客運住商站前都更案、鳳山國中捷運站旁公辦都更等 8 案。另為加速都市更新審議流程，針對無須其他法定流程、零爭議、無人民陳情且百分之百同意之都市更新案件，於 110 年 3 月正式公告「高雄都市更新 168 專案」，亦即報核至審議通過，於 6 個月內完成審定。

(二) 加速都更審議流程，修正本市都更法規

配合中央都更條例修正並符合現況推動需要，進行本市都市更新自治條例等 10 項法規修正，預定 110 年底前完成。

(三) 輔導社區自主都市更新，改善居住環境及都市景觀

為鼓勵民眾自行推動都市更新整建維護，110 年上半年於鳳山區、左營區及苓雅區等鐵路地下化沿線及輕軌沿線地區，辦理 5 場次社區輔導說明會與 1 場次都市更新政策說明會，俟疫情趨緩後將持續依社區需求辦理說明會及專業講習，鼓勵並輔導民眾自行推動都市更新。

## 七、住宅發展

(一) 推動本市第二階段(110-113 年)社會住宅政策

本市第二階段(110-113 年)社會住宅規劃目標戶數，中央及本府合計達到 8,800 戶，全方位滿足企業員工、就業青年、經濟或社會弱

勢之居住需求。截至 110 年 6 月底止，中央已發包左營 1 處、三民 2 處、鳳山 2 處共計 5 處 1,945 戶社會住宅統包工程；本府已發包岡山 1 處 708 戶社會住宅專案管理及基本設計案、大寮及前鎮各 1 處社會住宅先期規劃案。

#### (二) 興建南台首座新建社宅－凱旋青樹機 11 社會住宅

苓雅區凱旋青樹社會住宅基地，位於高雄鐵路地下化新生綠廊軸線的「機 11」機關用地，是南台灣第一座新建社會住宅，規劃設計團隊為國際知名的荷蘭麥肯諾建築師事務所。108 年 5 月 30 日開工，至 110 年 6 月底工程進度達 58.6%，預計 111 年完工，落成後將有 2 棟地上 14 層、地下 2 層的建築物，可提供社會住宅 245 戶，並設有店鋪、社會局公托中心，提供優質的社會住宅服務。

#### (三) 新建南台第二座社宅－三民區新都段社會住宅

三民區新都段社會住宅位於中都重劃區內德興街與遼北街口，規劃興建地上 11 層、地下 2 層，可提供社會住宅 114 戶，並設有社會局托嬰中心及提供鄰里使用之共享空間，預計 110 年 10 月開工。

#### (四) 透過住宅補貼，持續照護青年及弱勢家庭居住需求

109 年度核定住宅租金補貼 15,802 戶、自購及修繕住宅貸款利息補貼 644 戶及 121 戶，可照護 16,567 戶弱勢居住需求。另為因應 5 月起疫情警戒提升為三級，本府針對 109 年度租金補貼核定戶加碼補

貼 30%一個月。

#### (五) 賡續推動包租代管第二期計畫，協助弱勢家庭覓得新窩

為利民間空餘屋轉作社會住宅，提供一定所得以下及條件之民眾租住，本府都發局委託民間租賃業者辦理包租代管開發及媒合作業，「106 年度社會住宅包租代管試辦補助計畫」，預計目標 870 件，截至 110 年 7 月上旬已完成媒合 650 件；另第二期社會住宅包租代管計畫，預計目標 1,200 戶，截至 110 年 7 月上旬已完成媒合 667 件。

## 八、都市開發

#### (一) 辦理都市計畫樁位測設，加速都市開發建設

為促使都市建設順利推動並加速完成，依都市計畫發布或公共工程或防洪工程等需求，辦理都市計畫樁測設。截至 110 年迄 6 月底已完成變更高雄市仁武都市計畫(第四次通盤檢討)(第四階段)案等 34 案樁位測定作業。

#### (二) 都市計畫書圖重製暨整合應用計畫

為提升都市計畫圖精度、解決原紙圖不易保存及伸縮變形，維護民眾合法權益，辦理都市計畫書圖重製專案通檢，截至 110 年 6 月底岡山、烏松(仁美)都市計畫內政部都委會已審議通過，興

達港漁業特定區及梓官都市計畫進行書圖疑義研商會議。

### (三) 旗糖農創園區開發工程

為促進城鄉均衡發展，強化大旗美地方特色產業，活化改造百年旗山糖廠，以提供農產加工土地，及兼具農業展售、觀光體驗等複合機能的產業園區。本計畫獲經濟部核定經費補助 1 億 400 萬元。至 110 年 6 月止，園區視覺識別系統工程、製糖工場辦公室(東棟)修繕工程及污水處理設施工程皆已完工，另景觀改善工程及 13 棟倉庫群建築修繕工程辦理驗收作業。

### (四) 大樹舊鐵橋國定古蹟維護

為維護國定古蹟大樹舊鐵橋並維持民眾參觀品質，110 年 1 月先行以預算 602,000 元辦理 110 年 1 月至 5 月維護作業，已於 6 月完成驗收。另前於 109 年爭取文化部「文化資產保存維護計畫」補助經費，於 110 年 3 月獲核定計畫總經費 3,448,500 元（中央補助款 2,143,950 元、本府配合款 1,034,550 元，於 111 年補辦預算），將持續辦理 110 年 6 月至 111 年 5 月之舊鐵橋維護業務。

### (五) 容積移轉執行成效

110 年 1 月至 6 月共核發 37 件容積移轉許可證明，取得 4.08 億元容積移轉代金及 7,416.05 平方公尺之公共設施保留地。前開 4.08 億元容積移轉代金專款專用於取得公共設施保留地，減少市府編

列土地徵收費用，減輕公務預算負擔，並保障部分未徵收之公共設施保留地地主之財產權，降低民怨。

## 九、推動大林蒲遷村計畫

推動大林蒲遷村為本市重要施政目標，市府與經濟部於109年9月27日與在地居民座談，陳市長親赴會場，傾聽民意並提出遷村規劃願景，向居民保證會落實居住正義，並提供最新、最好公共設施及生活環境。

為爭取對居民最有利之遷村條件，本府與經濟部多次會議研商，並與當地里長及議員溝通後，完成「大林蒲遷村安置計畫書（草案）」，並於110年2月5日公開遷村安置計畫書（草案），110年3月13日舉辦遷村計畫書（草案）說明會，刻正依110年3月13日說明會後地區居民所提意見，研擬修正計畫書草案，將提報專辦工作會議研商後，續提專案辦公室會議確認。

110年4月10日本府於中油大林蒲活動中心成立「大林蒲遷村服務中心」，由陳市長率市府局處首長與前鎮小港區民代共同揭牌啟用，並有諮詢專員進駐，提供鄉親面對面服務。

本府將全力配合經濟部上開計畫期程，辦理大林蒲遷村作業委辦事項，以期早日改善大林蒲居民的生活，同時促請經濟部儘快擬定遷

村安置專案計畫，並完成「可行性規劃」、「環境影響評估」及「都市計畫變更」等產業園區報編作業。

## 十、社宅租金紓困

因應疫情，本府都發局現經管鳳山共合宅 10 戶、前金區大同住宅 32 戶等 42 戶社會住宅，另有前金區大同二路 54 之 1 號等 7 戶標租型店鋪，為照顧本市市民，遂就社會住宅店鋪降租 50%、社宅住戶降租 30%，自 110 年 7 月至 9 月止，為期 3 個月，減輕社宅店鋪承租人及住戶之經濟負擔。